Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 203 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 oktober 2015

Conform de wens van uw Kamer rapporteert het kabinet jaarlijks over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daartoe treft u bijgaand de Staat van de Woningmarkt 2015 aan[1].

De Staat geeft aan de hand van de meest actuele feiten en cijfers een beeld van de ontwikkelingen op de woningmarkt en de bouwsector. De woningmarkt laat een breed herstel zien, het vertrouwen is terug, het aantal woningverkopen stijgt en de prijzen gaan gestaag omhoog. Ook de bouwsector profiteert van dit herstel en ziet de omzet stijgen. Het kabinetsbeleid heeft de afgelopen jaren voor duidelijkheid en rust gezorgd op de woningmarkt. Er zijn noodzakelijke hervormingen ingezet. Hiermee heeft het kabinet het fundament gelegd voor verder herstel.

Met de Staat en deze brief geef ik invulling aan een aantal toezeggingen en de motie Van Helvert.

In het Algemeen Overleg over de Staat van de Woningmarkt 2014 van 21 januari 2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 153) is toegezegd om in de Staat van de Woningmarkt 2015 specifiek op een aantal onderwerpen in te gaan: de Nibud-benadering voor woonlasten, de koopkrachtcijfers van het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid in relatie tot het woonbeleid, de tussentijdse resultaten van het Energieakkoord en grondprijzen. Deze onderwerpen komen in deze Staat aan de orde.

In Algemeen Overleg van 21 januari 2015 en het Algemeen Overleg Koopsector en energiebesparing van 15 januari (Kamerstuk 30 196, nr. 297) is tevens toegezegd om in te gaan op de betaalbaarheid van koop en huur.

In de motie van het lid Van Helvert (Kamerstuk 32 847, nr. 145) uit december 2014 is mij verzocht om inzicht te geven in het effect van de op

[1] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

kst-32847-203
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

de Nibud-benadering gebaseerde hypotheeknormen, en de samenloop van maatregelen op de koopwoningmarkt.
In lijn met de toezeggingen en de motie wordt in hoofdstuk 4 van de Staat ingegaan op betaalbaarheid en de Nibud-normen.

Motie Van Helvert

Op basis van de budgetnormen van het Nibud en gegevens uit het WoON zijn de normen en feitelijke woonlasten tegen elkaar afgezet. Het Nibud adviseert over de financiën van huishoudens en heeft daarbij ook oog voor wat op basis van de uitgavenposten voor een bepaald huishouden de overgebleven financiële ruimte voor de woonlasten is. Tussen koop en huur bestaan er verschillen in de uitgavenposten. Eigenaren-bewoners moeten bijvoorbeeld rekening houden met de kosten voor het onderhoud van de woning en lokale belastingen, terwijl huurders deze kosten niet hebben. Bovendien gaat de eigenaar-bewoner bij aankoop van de woning een langdurige financiële verplichting aan, waardoor het van groot belang is dat de financiële risico's die hier uit voortvloeien voor de woningeigenaar zoveel mogelijk worden beperkt. De maximale woonuitgaven voor een hypotheek zoals geadviseerd door het Nibud vallen als gevolg hiervan lager uit dan de maximale huurlasten die in de huursector worden geadviseerd.

In 2014 is een aanpassing van de leennormen doorgevoerd om ook voor de inkomens tot 30.000 euro beter te beschermen tegen overkreditering. Daarnaast worden in de huursector corporaties vanaf 1 januari 2016 verplicht gesteld om minstens 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag een passende woonruimte toe te wijzen. Hiermee wordt het risico op te hoge woonlasten voor deze groep beperkt.

De crisis heeft duidelijk gemaakt dat eigenwoningbezit financiële risico's met zich meebrengt voor huishoudens. Als gevolg van de hoge hypotheekschulden kwam een aanzienlijk deel van de woningbezitters «onder water» te staan, waarmee het mogelijke risico op restschulden toenam. Ook hadden de hoge schulden in Nederland negatieve gevolgen voor de woningmarkt en de economische groei. Met de wettelijke leennormen, de introductie van annuïtair aflossen en de stapsgewijze verlaging van de Loan-to-Value (LTV) ratio zijn de risico's voor huishoudens aanzienlijk verminderd. De toegankelijkheid van de koopwoningmarkt is desondanks de afgelopen jaren o.a. door de lagere rente, lagere huizenprijzen, en crisis- en herstelmaatregelen toegenomen.

Er zijn tijdens de crisis diverse maatregelen genomen om het herstel en de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren. Zo is de NHG-grens tijdelijk verhoogd, het BTW-tarief voor de bouw tijdelijk verlaagd en heeft het kabinet geld beschikbaar gesteld voor startersleningen. Deze maatregelen hebben de woningmarkt op het dieptepunt van de financiële crisis ondersteund, en toen er sprake was van herstel konden deze maatregelen weer uitgefaseerd worden. Ook de permanente verlaging van de overdrachtsbelasting en uitbreiding van de mogelijkheden om restschulden beter financierbaar te maken hebben bijgedragen aan het herstel.

Gegeven de nog aanhoudende restschuldproblematiek heeft het kabinet voor 2015 aanvullend beleid aangekondigd. De periode dat rente op restschulden aftrekbaar is, is verlengd en de tijdelijke verhuurregeling na verhuizing is permanent geworden. Hiermee wordt huishoudens die «onder water» staan extra zekerheid geboden.

Het kabinetsbeleid is verder gericht op rust op de woningmarkt.

Het zichtbare verdere herstel van de huizenprijzen en transacties in de eerste helft van 2015 illustreert het belang hiervan.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok